

Überlingen

# Eleganz und Komfort: Wohnsitz mit Privat-Aufzug & Blick auf die Altstadt von Überlingen

CODICE OGGETTO: 25328103



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREZZO D'ACQUISTO: 1.098.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 186 m<sup>2</sup> • VANI: 7

CODICE OGGETTO: 25328103 - 88662 Überlingen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25328103 - 88662 Überlingen

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25328103                             |
| Superficie netta    | ca. 186 m²                           |
| Vani                | 7                                    |
| Camere da letto     | 3                                    |
| Bagni               | 2                                    |
| Anno di costruzione | 1996                                 |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera,<br>2 x Garage |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 1.098.000 EUR                                                             |
| Appartamento                       | Piano                                                                     |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2009                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 48 m²                                                                 |
| Caratteristiche                    | Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone                 |

CODICE OGGETTO: 25328103 - 88662 Überlingen

## Dati energetici

|                                         |               |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           |                                                       |                                     |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 09.11.2027    | Consumo finale di energia                             | 104.00 kWh/m²a                      |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
|                                         |               | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1994                                |

CODICE OGGETTO: 25328103 - 88662 Überlingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25328103 - 88662 Überlingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25328103 - 88662 Überlingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25328103 - 88662 Überlingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25328103 - 88662 Überlingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25328103 - 88662 Überlingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25328103 - 88662 Überlingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25328103 - 88662 Überlingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25328103 - 88662 Überlingen

## La proprietà



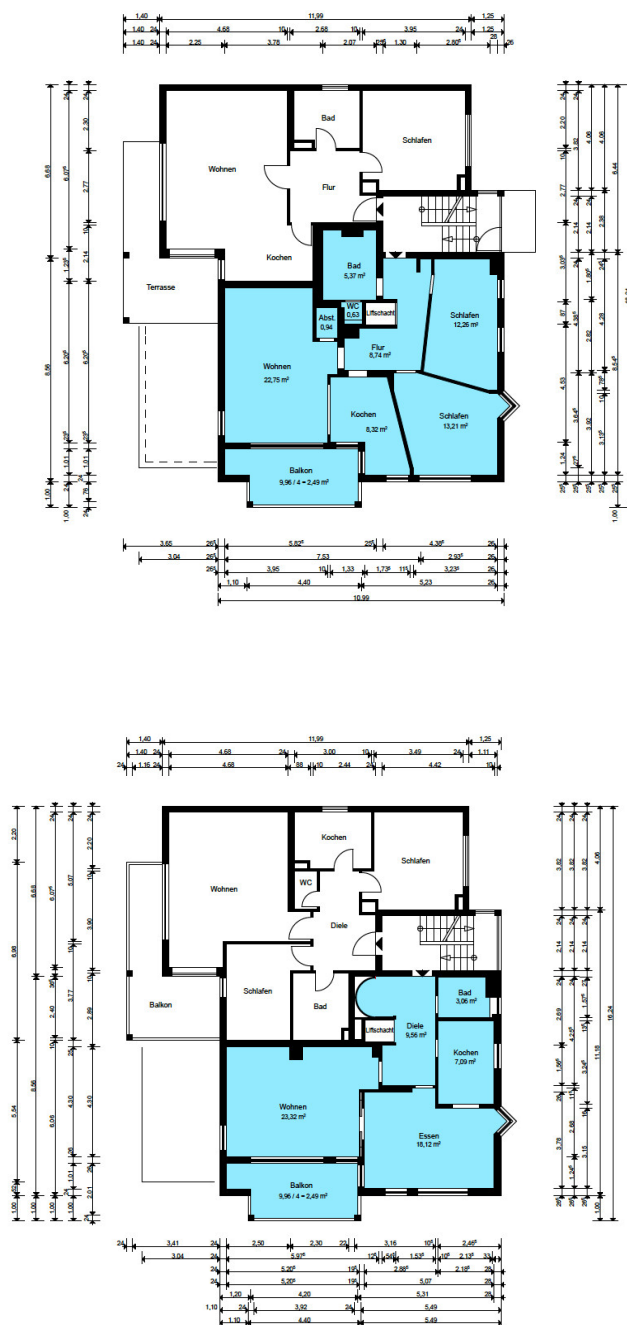
CODICE OGGETTO: 25328103 - 88662 Überlingen

## La proprietà

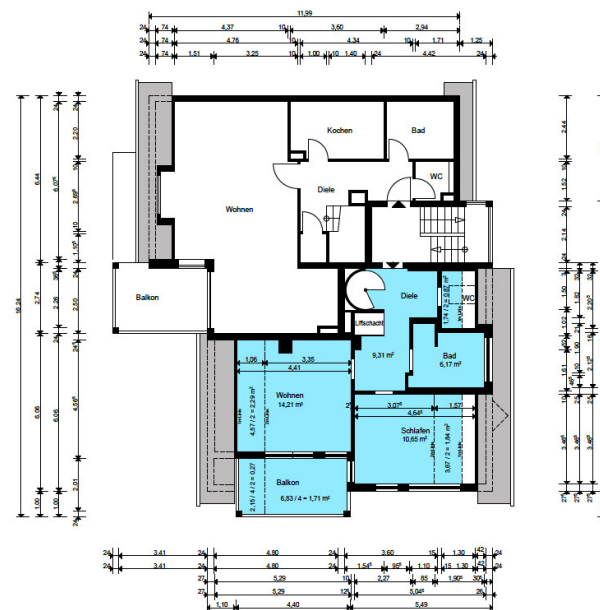


CODICE OGGETTO: 25328103 - 88662 Überlingen

## La proprietà



# La proprietà



CODICE OGGETTO: 25328103 - 88662 Überlingen

## Una prima impressione

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung, wo Eleganz und Komfort perfekt harmonisieren. Diese exklusive Zweiparteien-Residenz (2 Einheiten vom EG bis in das Dachgeschoss) bietet Ihnen ein luxuriöses Wohngefühl mit Seeblick und hochwertiger Ausstattung. Die angebotene Wohnung erstreckt sich über eine großzügige Wohnfläche von ca. 186 m<sup>2</sup> und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Sie wurde im Jahr 1996 erbaut und im Jahr 2009 letztmalig modernisiert, um den gehobenen Ausstattungsstandard zu gewährleisten. Aus ehemals zwei Wohnungen, wurde nun eine große Einheit, wobei das Erdgeschoss dennoch als Ferienwohnung nutzbar ist. Auf Wunsch ist eine Trennung in 2 separate Einheiten jederzeit möglich. Das Objekt verfügt über insgesamt 7 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer, die ausreichend Platz für Komfort und Privatsphäre bieten. Des Weiteren sind 2 Badezimmer vorhanden, die mit hochwertigen Armaturen und modernen Sanitäranlagen ausgestattet sind. Eine Besonderheit der Wohnung sind die 3 Balkone/Terrassen, die zum Entspannen und Genießen der Umgebung einladen. Hier können Sie die frische Luft genießen und den Blick auf See und Natur schweifen lassen. Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und bietet durch die Zentralheizung eine effiziente Wärmeversorgung. Die Ausstattungsqualität ist insgesamt als gehoben zu bezeichnen und erfüllt somit auch anspruchsvolle Wohnbedürfnisse. Highlight`s wie einer der 3 Kaminöfen im schwedischen Stil, ein Whirlpool im Dachgeschoss oder der private Aufzug von Garage bis zur obersten Etage lassen keine Wünsche offen. Dank der optimalen Raumaufteilung eignet sich die Wohnung sowohl für Familien als auch für Paare, die Wert auf großzügigen Wohnraum legen. Die praktische und funktionale Gestaltung bietet vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Die zentrale Lage der Immobilie ermöglicht eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten. Schulen, Kindergärten und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind ebenfalls in der Nähe vorhanden. Zu Fuß benötigen Sie nur wenige Geh-Minute in die wundervolle Altstadt von Überlingen.

**CODICE OGGETTO: 25328103 - 88662 Überlingen**

## Dettagli dei servizi

- privater Aufzug (UG - DG)
- 3 Terrassen/Balkone
- Seeblick aus den oberen Etagen
- Whirlpool
- 3 Kaminöfen
- Steinböden
- nutzbare Ferienwohnung
- Gasheizung (2009)
- Doppelgarage
- 1 Freiplatz

**CODICE OGGETTO: 25328103 - 88662 Überlingen**

## Tutto sulla posizione

Überlingen ist eine idyllische Stadt, die sich direkt am Ufer des majestätischen Bodensees erstreckt. Die malerische Lage von Überlingen, umgeben von sanften Hügeln und grünen Wiesen, macht diese Stadt zu einem wahren Juwel am See. Die Stadt befindet sich im Herzen Europas und ermöglicht es Ihnen, problemlos andere Orte in Deutschland, Österreich, Frankreich und der Schweiz zu erreichen. Die Region bietet zahlreiche Ausflugsziele, wie zum Beispiel die atemberaubende Insel Mainau, die majestätischen Alpen oder den mystischen Schwarzwald. Ob Sie gerne wandern, Rad fahren, schwimmen oder einfach nur die malerische Landschaft genießen möchten, Überlingen am Bodensee ist der perfekte Ausgangspunkt für all diese Aktivitäten. Die Stadt selbst hat eine reiche Geschichte und eine beeindruckende Architektur. Bei einem Spaziergang durch die charmanten Gassen der Altstadt entdecken Sie historische Fachwerkhäuser und gemütliche Plätze. Das imposante Münster St. Nikolaus, ein prächtiges gotisches Meisterwerk, ist ein absolutes Highlight. Überlingen bietet zudem eine breite Palette an Freizeitmöglichkeiten.

**CODICE OGGETTO: 25328103 - 88662 Überlingen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.11.2027. Endenergieverbrauch beträgt 104.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**CODICE OGGETTO: 25328103 - 88662 Überlingen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Christian Koler & Mihaela Bilos

---

Hofstatt 6 Überlingen

**E-Mail:** ueberlingen@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)